

DOCUMENT DE PRESENTATION A L'INTENTION DE THEMA – LA CHANGETTERIE



LE CONTEXTE

Le Site

- Terrain de **3,1 hectares** situé à Saint-Herblain (44), rue des frères Kuron, et appartenant à HABITAT 44, OPH en Loire-Atlantique,
- Actuellement composé de **195 logements** répartis en **10 bâtiments construits dans les années 1960**,
- Démarche de **renouvellement urbain** souhaitée par HABITAT 44 pour **améliorer le bâti et les conditions de vies de ses résidents**,

- Parties prenantes

⇒ HABITAT 44 (propriétaire du site), soucieux :

- De la préservation du patrimoine arboré du site,
- De la mixité programmatique résidentielle apportée,
- **Du relogement de ses locataires actuels,**
- **De l'équation économique du projet.**

⇒ La Ville de SAINT-HERBLAIN, qui veillent :

- A l'insertion du projet dans son environnement et à sa densité,
- Au respect des normes réglementaires de stationnement,
- **Au respect du nombre de logements sociaux réglementaire.**

LE CONTEXTE

Le site et son environnement



Une résidence datée :

- **31 380 m²** de terrain
- **10 plots d'habitation** en R+4
- Date de construction : **1970**
- **195 logements**
- **450 occupants**

Des difficultés sociales :

- **Une précarité forte** (26 % de la population sous le seuil de pauvreté)
- **Une faible mobilité résidentielle** (21 % seulement des foyers ont emménagé depuis moins de 5 ans)
- **Une population jeune couplée à une réussite scolaire en berne**



LE CONTEXTE

URBANISME



Site de la Changetterie

- Un patrimoine vieillissant en cœur de ville
- Des problèmes de sécurité liés à une forte précarité des habitants

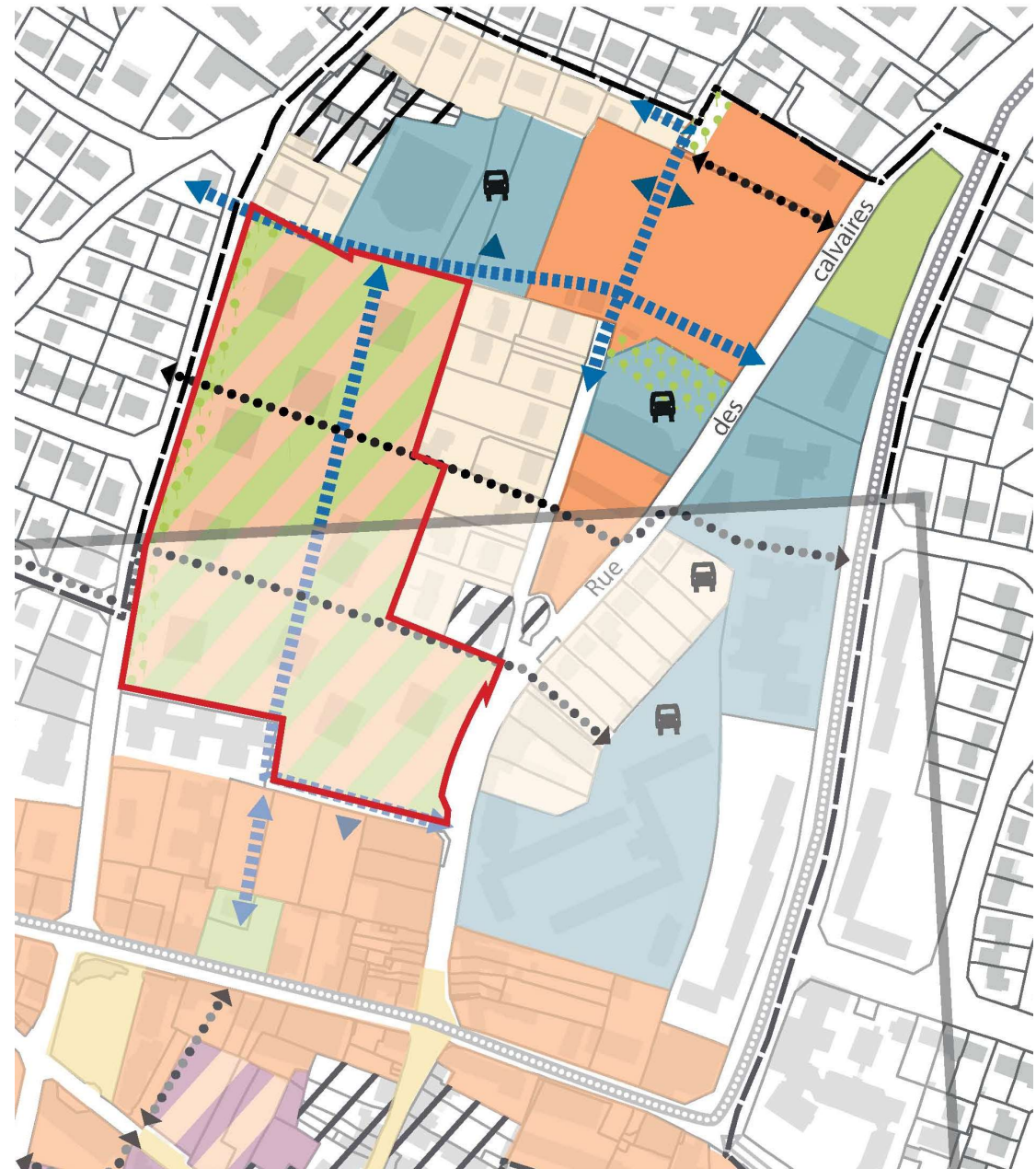
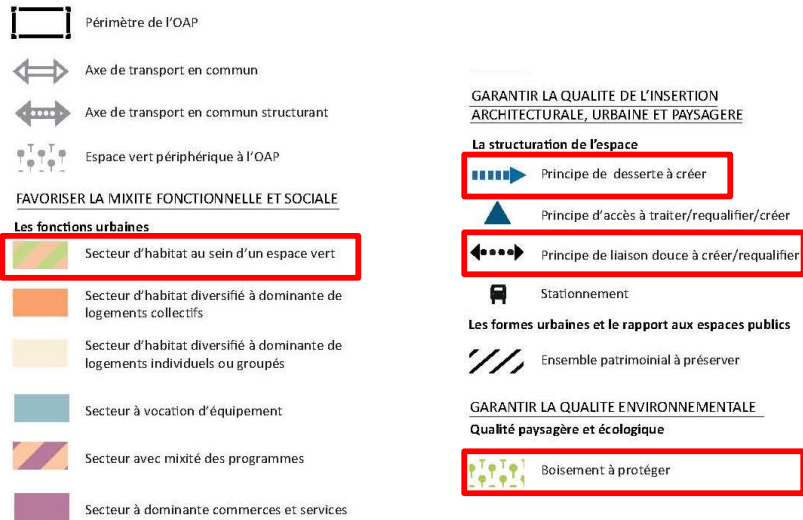
→ **Besoin de mutation du site**

Terrain **hors zone ANRU** ne bénéficiant donc pas du Programme National de Rénovation Urbaine

Nécessité de s'associer avec un opérateur privé pour **permettre le renouvellement urbain du site**



Urbanisme



Extrait du plan des hauteurs du PLUM

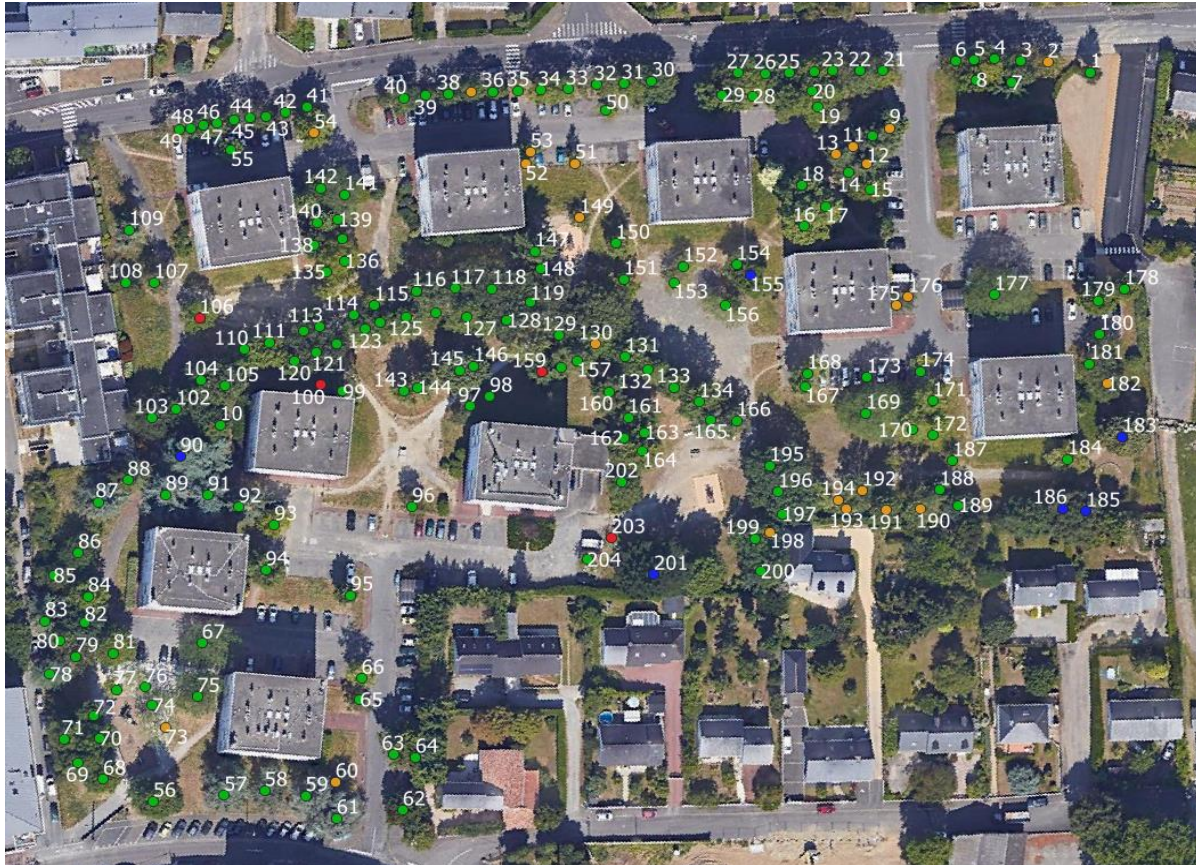
LE CONTEXTE



LE PATRIMOINE PAYSAGER EXISTANT COMME SOCLE DE LA REFLEXION URBAINE

Une équipe d'écologues du bureau d'études Gondwana, pôle Biodiversité du groupe ARP-Astrance, a réalisé un diagnostic écologique du site, comprenant :

- Un relevé du patrimoine arboré du site
- Un relevé de l'état phytosanitaire des arbres, avec une fiche détaillée par arbre, numérotés et répertoriés sur la carte ci-dessous
- Un relevé des espèces faunistiques et floristiques présentes sur le site



204 arbres au total, répartis en 24 essences différentes



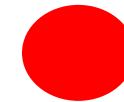
Arbre en bon état sanitaire



Arbre remarquable



Arbre en état phytosanitaire moyen



Arbre en mauvais état sanitaire

Objectifs initiaux du projet en termes de conservation des arbres et de surfaces d'espaces verts

- **70-75%** des arbres sains conservés
- **100%** des arbres remarquables conservés
- **100%** des arbres abattus reconstitués, à minima
- Les espaces verts représentent environ **65-70%** de la superficie du site
- La pleine terre représentent environ **45%** de la superficie du site



ATOUTS / OPPORTUNITES

- Profiter d'un **cadre paysager de grande qualité** pour concevoir **un projet résidentiel mixte**, où le patrimoine arboré du site, qui sera conservé et amplifié, aura une place essentielle.

ENJEUX / CHALLENGES

- Intégrer les **contraintes techniques du site** (hydraulique), ainsi que les **contraintes liés à la conservation du patrimoine arboré**,
- Offrir une **mixité résidentiel**, entre logements en accession et logements sociaux, **à l'échelle de l'îlot**.

LE PROJET

- La programmation :
- **380 logements (24 900 m² SDP) réalisés à 50% - 50% par HABITAT 44 & COGEDIM** répartis en 3 phases comme suit :
- **COGEDIM : 190 logements en accession libre :**
 - Phase 1 : 67 logements
 - Phase 2 : 61 logements
 - Phase 3 : 62 logements
- **HABITAT 44 : 190 logements sociaux et abordables :**
 - Phase 1 : 67 logements
 - Phase 2 : 61 logements
 - Phase 3 : 62 logements

Le plan de masse :





204 arbres existants :

- 6 sujets remarquables
- 27 sujets présentant un défaut sanitaire

	Arbres remarquables	Arbres sains	Arbres à surveiller	Arbres nécessitant une dépose
Sujets conservés	6	131	10	0
Sujets déposés dans le cadre du projet	0	40	13	4
Total	6	171	23	4
Pourcentage conservé	100%	77%	43%	0%

Arbres conservés 147

Arbres plantés 90

Total projet 233

Augmentation + 15 %

LE PROJET

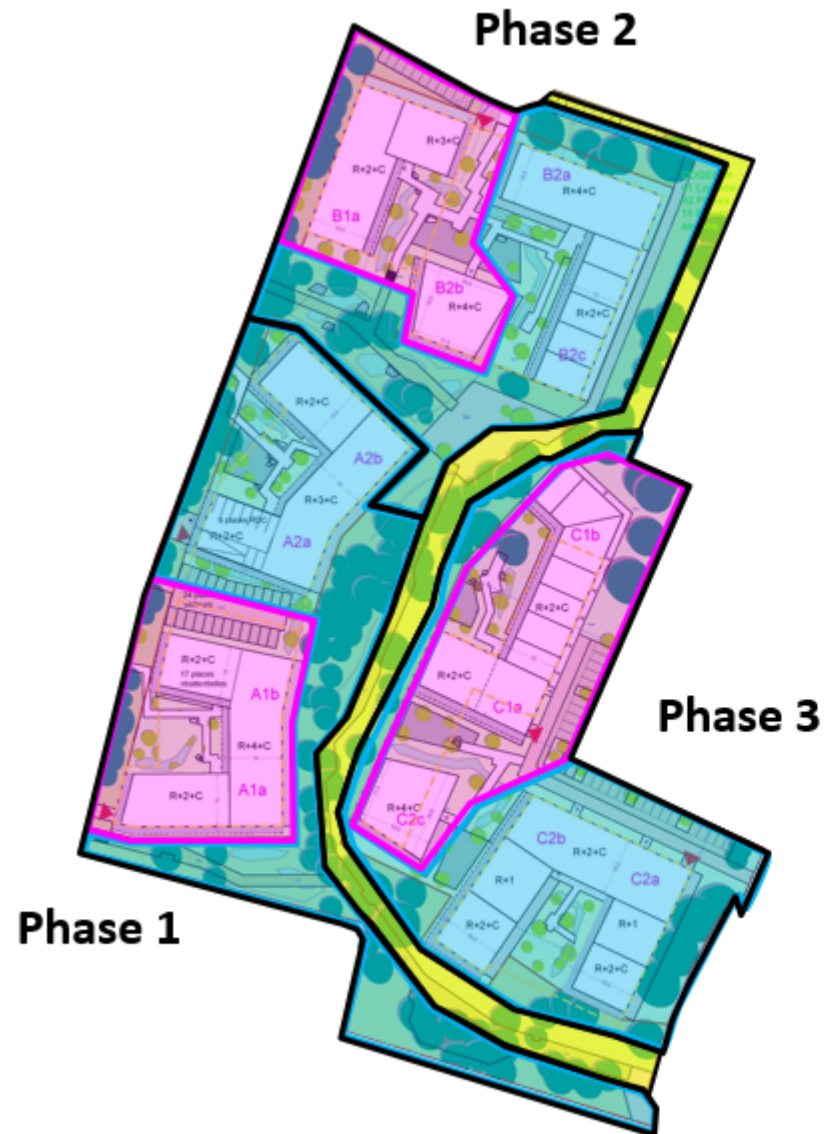
L'EXISTANT



Bâtiments existants

LE PROJET

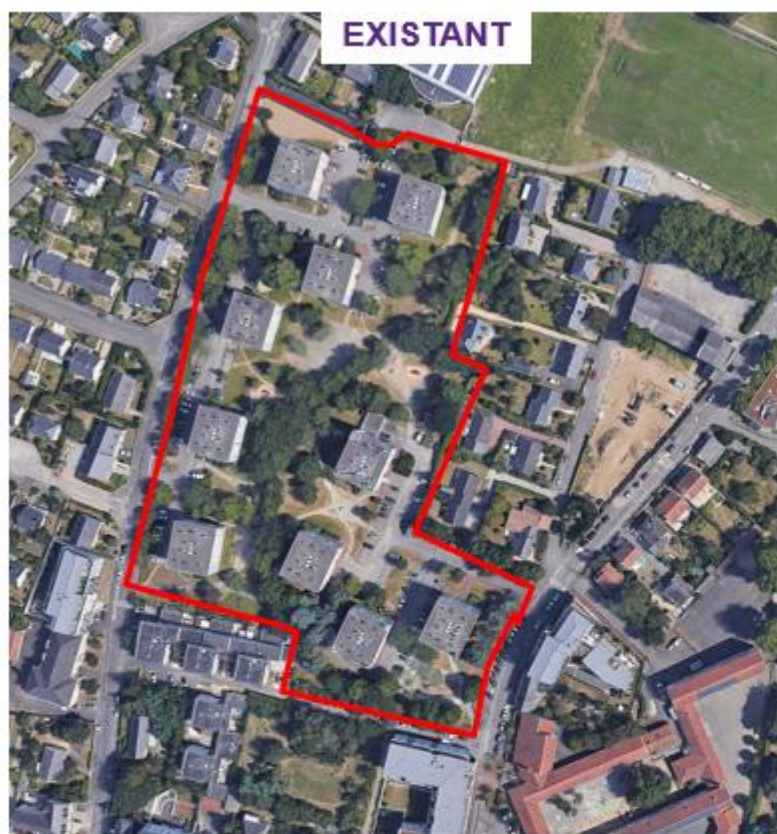
LA PROGRAMMATION DETAILLEE



Phase	Surface et nombre logements en accession (50%)	Surface et nombre logements sociaux + abordables (50%)	TOTAL
Phase 1	67 logements 4 400 m ² SDP	67 logements 4 395 m ² SDP	134 logements 8 795 m ² SDP
Phase 2	61 logements 3 970 m ² SDP	61 logements 4 001 m ² SDP	122 logements 7 971 m ² SDP
Phase 3	62 logements 4 070 m ² SDP	62 logements 4 067 m ² SDP	124 logements 8 137 m ² SDP
TOTAL	190 logements 12 440 m ² SDP	190 logements 12 462 m ² SDP	380 logements 24 902 m ² SDP

LEGENDE :	
	Emprise Habitat44
	Emprise Cogedim
	Emprise traversée Nord-Sud

INTEGRATION DE LA NATURE UTILE AU PROJET



EXISTANT
15 500 m²
d'espaces verts

15 500 m²
pleine terre

204 arbres

+ 31%

- 6%

+ 15%

PROJET
20 300 m²
d'espaces verts

14 500 m²
pleine terre

233 arbres
(dont 143 conservés)



LES PRINCIPES D'INTÉGRATION DE LA NATURE AU PROJET



Porosités



Conservation du maille central arboré et
création d'une liaison douce



Infiltration des eaux pluviales

EXISTANT

50% d'espaces verts

204 arbres (dont 6
arbres remarquables)

AMBITIONS

Conserver et améliorer
un maximum d'éléments
paysagers pour
augmenter la qualité des
espaces verts et le
potentiel de biodiversité

Mettre en valeur les
arbres remarquables

Favoriser les milieux
ouverts

Favoriser l'habitat de
la mésange huppée
(espèce non commune
présente sur le site)

PARTI-PRIS D'INTEGRATION DE LA NATURE

PLEINE TERRE ET GESTION DES EAUX

- Infiltration des eaux pluviales dans les espaces de pleine terre
- Maille centrale arboré conservé et servant de liaison douce Nord-Sud
- Augmentation significative des espaces verts

DÉVELOPPEMENT ET MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE

- Préservation de la faune et de leur habitat
- Préservation des arbres en bon état phyto-sanitaire
- Des cheminements hors-sol pour permettre le développement de la nature

QUALITE ET USAGES DES ESPACES EXTERIEURS

- Jardins potagers, toitures végétalisés et aire de jeux
- De nombreuses liaisons douces arborés
- Création d'une placette centrale, espace de convivialité pour les futurs habitants